

## APENDICE 3

### ANTECEDENTES HISTORICOS

Una de las razones con las que se suele argumentar o justificar las deplorables consecuencias urbanas del actual auge indiscriminado y masivo de la vivienda unifamiliar en España, es la falta de tradición en la utilización de esta tipología como generadora de la trama urbana de nuestras ciudades, contraponiéndola a la existente en otros países europeos.

Un recorrido, aún con la rapidez que impone el carácter de este trabajo, demuestra la falsedad de esta afirmación.

Los tipos concretos a los que dan origen, no solo las características físicas o climáticas de nuestro país, sino su propio proceso histórico y social, -- pueden diferenciarse de los de otros países, pero están presentes tanto en la génesis como en la evolución de nuestras ciudades prácticamente hasta nuestros días.

Desde el momento que la vivienda, -- dejando su carácter más rural es decir -- su ubicación y conexión directa con el entorno agrícola, se adosa a otras viviendas buscando el compartir unos servicios comunes, se inicia un proceso de construcción de un hábitat colectivo, en el que dichas viviendas unifamiliares son componente básico de la trama urbana naciente.

La tipología de vivienda unifamiliar no es pues un elemento ajeno a nuestra tradición urbanística y con mayor o menor intensidad ha mantenido su continuidad -- como elemento del patrimonio tipológico de nuestras ciudades.

Es cierto que uno de los momentos de más claro reflujo de esta tipología, se produce en nuestro siglo a partir de los años sesenta en los que la vivienda plurifamiliar en altura la desplaza de las ciudades.

Las urbanizaciones de segunda residencia, algunos núcleos turísticos y los

enclaves cercanos a las grandes ciudades, adonde ciertos sectores sociales que pueden permitírselo "huyen" sin desconectar socialmente de las mismas, serán los campos de cultivo de esta tipología en dicho período.

El contacto con el campo, la privacidad, independencia etc. serán pues los valores comerciales sobre los que se desarrolló esta tipología, reduciendo al mínimo indispensable su carácter urbano.

La vuelta de la vivienda unifamiliar a nuestras ciudades en los años 80 se producirá pues con el handicap de la falta de continuidad con la tradición anterior, no mediante la recuperación de la amplia gama de soluciones concretas que dicha tipología comporta, sino con la aplicación masiva e indiscriminada de un modelo prácticamente único, -- producto de la comercialización de los aspectos de diseño más superficiales de una teoría de la Ciudad Jardín degradada.

La utilización urbana de esta tipología, la necesidad de constituirse en un elemento que utilizado en tramas urbanas preexistentes, sea capaz de "hacer" ciudad en condiciones muy diversas, exige dicha recuperación superadora del carácter de monocultivo del modelo preurbano, (jardín delantero, jardín trasero) y sus agrupaciones hoy predominante, prácticamente exclusivo, en las promociones actuales.

El análisis pues, de los antecedentes históricos de esta tipología, no reduciéndonos al último siglo, en el que las teorías urbanísticas de la ciudad jardín y sus tergiversaciones acuñan dicho modelo con un claro reflejo en las ordenanzas vigentes, nos parece punto importante en la búsqueda de unas nuevas directrices normativas que no sólo permita sino que fomente dicha diversidad.

## ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR EN LOS NÚCLEOS URBANOS HISTÓRICOS

Como hemos expuesto anteriormente, la agrupación o adosamiento de la vivienda rural con el fin de defenderse de la naturaleza y compartir unos servicios comunes, es uno de los procesos que ha dado origen a nuestras ciudades actuales, sentando las pautas para crecimientos posteriores claramente urbanos.

El caracterizar pues los núcleos históricos de viviendas unifamiliares como rurales en función de su actividad básica de origen o del tamaño de los mismos, nos parece que introduce un componente distorsionador que conduce a minusvalorar los valores urbanos evidentes de los modelos tipológicos y tramas resultantes.

La denominación en muchos planes urbanísticos actuales de dichos modelos y tramas como semirurales y su utilización únicamente en procesos de crecimientos marginales o muy condicionados por tipologías de este tipo preexistentes, es un claro síntoma de esta minusvaloración, frente a la utilización máxima -- como modelo urbano de la tipología derivada de la "Ciudad Jardín".

Dentro de éstos núcleos existen, los proyectados y los espontáneos. Los primeros por ser fruto de un proceso racional, tienden a la estructura geométrica y a la uniformidad de la construcción. Los segundos tienen un trazado resultante del equilibrio del vector topografía, producción, organización social y una construcción menos uniforme (aún dentro de determinada tipología). Los primeros son en general una racionalización de los modelos espontáneos.

Es por ello quizá que podemos aprender el motivo profundo de la ordenación espacial si nos fijamos en estos últimos y en consecuencia extraemos características que pueden ser de aplicación en las futuras construcciones de unifamiliares adosadas.

Uno de los aspectos básicos de estas agrupaciones es su capacidad de "hacer ciudad".

Las tramas urbanas en ellos son la resultante de la morfología de las agrupaciones

sin a priori compositivos de carácter barroco. El diálogo entre dicha morfología y las necesidades funcionales y espaciales de la trama en cada caso concreto, es el camino para resolver problemas claramente interrelacionados.

Las manzanas quedan definidas por los caminos que conducen al exterior y los que unen a éstos, siendo los espacios libres el resultado de ensanchamientos de los mismos por razones topográficas, constructivas (evitar encuentros muy agudos mediante achaflanamiento de las esquinas) o representativas, teniendo en general formas irregulares con tendencia a su alargamiento en función de su génesis como adaptaciones de la red viaria básica.

Este único espacio público multiforme, claramente deslindado del privado es un escenario que posibilita y fomenta la convivencia, integrando en una única actividad colectiva, urbana, la función viaria, el ir a, con otras como el jugar, el relacionarse con los demás, etc.

Estos lugares que por su origen no rompen nunca la escala del conjunto, no tienen en principio ninguna especialización. No existen espacios predeterminados para jugar, descansar o relacionarse y es la propia comunidad la que se vuelca, completa y compleja en este contenedor de la actividad colectiva, dotando a los mismos de una funcionalidad y sentido cambiantes a lo largo de la historia.

Dentro de esta trama básica, aparecen en procesos de desarrollo más avanzados, claramente urbanos, agrupaciones que delimiten espacios de propiedad colectiva o incluso privada con funciones más especializadas. De este tipo son, por ejemplo los "fundug" toledanos, que en una estructura arquitectónica similar a nuestras "corralas" alojan mercados gremiales o incluso los grandes conventos con sus claustros, huertos, etc.

Quiere esto decir que una trama de las características antes expuestas, puede incorporar agrupaciones que den lugar a espacios de carácter colectivo, intermedios entre el espacio privado y

y público.

Morfológicamente dichos componentes urbanos tendrían una cierta semejanza - con las agrupaciones típicas de viviendas unifamiliares que encierran un espacio central mancomunado con piscinas, pistas de tenis etc.

Sin embargo, y volviendo al análisis de las tramas históricas estos -- conjuntos se utilizan en ellas como -- elementos singulares no siendo generadoras de las mismas.

En segundo lugar se trata de espacios en la mayoría de los casos con una función pública, es decir, que por encima del carácter privado de la propiedad - del suelo no actúan disminuyendo la actividad urbana de la trama sino muy al contrario potenciándola.

En tercer lugar, la distorsión que producen en dicha trama está muy en relación no sólo con el número de agrupaciones de este tipo en la misma sino con las dimensiones de la manzana que conforman, contradictoria en muchos casos con la escala del conjunto de la misma.

Un ejemplo que puede dar una imagen de la debilitación que en la actividad urbana producen agrupaciones de este tipo volcadas hacia adentro, son algunos de los barrios de nuestras ciudades tradicionales en los que se produce una concentración de conventos. Las ciudadelas que dichos conventos suponen son escenarios de la intensa actividad de sus comunidades en sus claustros, patios, -- huertos etc., pero están aislados de las callejas limítrofes por grandes tapias o muros casi ciegos, y determinan por tanto, un entorno en el que el silencio y la falta de actividad son sus características fundamentales.

Evidentemente estos barrios que, -- extrapolados del conjunto de la ciudad, nos permiten hacer un enfoque negativo de su baja intensidad urbana, adquieren todo su sentido enclavados en la misma, donde su carácter tranquilo, silencioso, etc., es el contrapunto de la trama anteriormente descrita de gran riqueza y complejidad en este terreno.

Otro aspecto importante de la inserción de conjuntos de viviendas unifamiliares en nuestras ciudades actuales es que la escala urbana que parecen demandar, entra en contradicción con la red viaria del entorno, dimensionada para -- unas densidades y necesidades de tráfico muy superiores.

Las soluciones consistentes en impermeabilizar estas promociones a la -- circulación de paso, reduciendo su red viaria a un conjunto de accesos finalizados en fondo de saco, producen una marginación ciudadana de estos núcleos y disfuncionalidades en la red general -- no deseables en la mayoría de los casos. Por otra parte la aplicación con carácter general de estándares dimensionales y de diseño pertenecientes a la ciudad del bloque plurifamiliar con densidades muy superiores, desvirtúan claramente la escala interna que dichas promociones exigen.

Un camino para el enfoque correcto de este problema, lo volvemos a encontrar en la estructura de nuestros -- núcleos históricos en los que existen -- unas calles principales, normalmente radiales, de máxima pendiente, si el -- núcleo está sobre una colina, que lo comunica con el exterior a través de las puertas de las murallas si existen, y unas secundarias que siguen las curvas de nivel.

En una nueva promoción también es importante establecer esta jerarquía -- en función de las vías que cruzándola la conectan con el restante entramado urbano, lo que nos alejaría tanto de soluciones de tramas "fin de trayecto" que solo recogen el tránsito propio del conjunto, como de tramas isotropamente conectadas con dicho entramado urbano que al permeabilizarlas indiscriminadamente al tráfico exterior obliga a un dimensionamiento de las vías contradictorias con la morfología y carácter -- del núcleo.

Por otra parte, las intervenciones urbanas de recuperación de nuestros -- centros históricos, degradados por la presión de los ensanches han abordado un problema con muchos puntos de contacto con el que aquí estamos tratando, aportando un amplio muestrario de

soluciones que demuestran por una parte que dicha integración es posible y por otra que la misma se apoya, como uno - de sus aspectos básicos en la adecuada utilización de una jerarquía viaria que va desde el eje ciudadano que puede, y en muchos casos debe, atravesarlo, hasta las calles de tráfico compartido o claramente peatonales.

Evidentemente, no quedaría completo el análisis del potencial urbano de estas agrupaciones tradicionales, sin una referencia a la capacidad de integración en su trama de muy distintos usos urbanos que influyen evidentemente en la mayor o menor realización de dicho potencial.

En nuestras ciudades históricas - existen núcleos con esta tipología de muy distinto carácter, desde los que integran una actividad comercial muy extensa hasta los casi exclusivamente residenciales o de muy baja actividad como los conventuales a los que hemos hecho referencia antes.

Lo que es evidente es que no existe una correspondencia estricta entre tipología edificatoria y usos, y que el considerar la tipología unifamiliar como - exclusivamente residencial conduce a una articulación de la misma con otras formas de alojamiento en términos de contraposición que no favorecen su integración ciudadana.

La utilización de los bajos como - locales comerciales o la ubicación en - tramos unifamiliares de dotaciones a nivel ciudadano no es contradictorio en principio con esta tipología ni con la trama que puede generar, siendo la gradación de estos usos uno de los instrumentos clave para que la misma deje su carácter periurbano constituyéndose un elemento válido de hacer ciudad en una amplia gama de situaciones.

En cuanto a los tipos de vivienda es evidente que también se ha producido un empobrecimiento al acuñarse como tipo dominante el constituido por jardín delantero -edificación compacta entre medianerías- jardín trasero, cuyo origen, con la adición del jardín delantero, lo encontramos en las viviendas más simples de carácter rural.

Pero en estos núcleos también encontramos viviendas habitadas por familias no vinculadas a la explotación agrícola con distribuciones en planta más complejas.

Un ejemplo claro de estas variantes las encontramos en las viviendas en patio, especialmente adecuadas a las condiciones climáticas de muchas zonas de nuestra geografía y más coherentes que las anteriores con una configuración urbana.

En ellas y mediante una ampliación de las crujeas centrales perpendicular y paralela a las fachadas se potencia un - espacio central del que prácticamente - parten todas las circulaciones de la casa. La vivienda, pues se vuelca hacia - adentro en dicho espacio central, que - permite el alojamiento de edificaciones manteniendo unas condiciones higiénicas adecuadas y dota al conjunto de un mayor nivel de privacidad que los patios traseros.

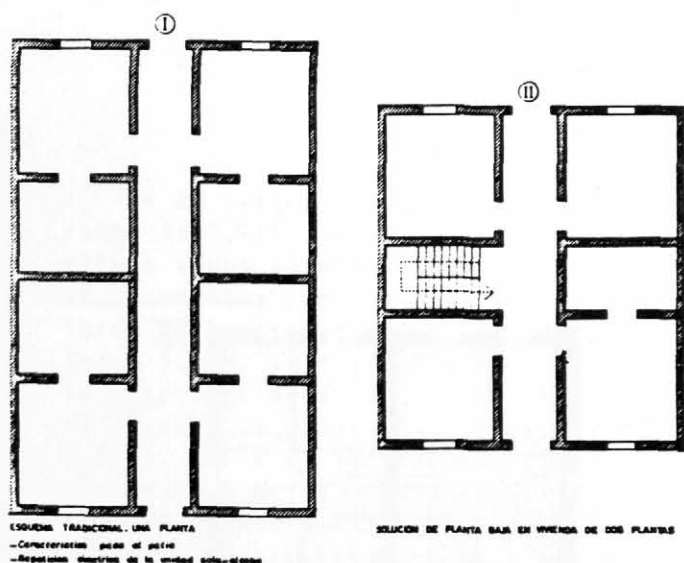
Este análisis de los núcleos espontáneos históricos, básicamente medievales, no indica una postura nostálgica, - ni supone un intento de recuperación mimética de las formalizaciones concretas a las que el crecimiento orgánico de estos núcleos ha dado lugar.

La tradición que se inicia en estos núcleos se proyecta en épocas posteriores con otras agrupaciones proyectadas, que como ya dijimos, son racionalizaciones - de los modelos espontáneos o dicho de - otra manera, dichos núcleos "conscientes" parten del conocimiento crítico de las - aportaciones urbanas de los núcleos espontáneos incorporando al diseño definitivo las nuevas necesidades y pautas culturales.

Este proceso que da lugar a agrupaciones urbanas como los poblados de La Carolina, El Nuevo Baztan, el casco histórico de Aranjuez o incluso algunos poblados de colonización en nuestro siglo, es el que consideramos necesario recuperar para dotar a nuestras nuevas promoci-ones de viviendas unifamiliares de la necesaria variedad que su nueva funcionalidad urbana requiere.



# Tipología edificatoria de los núcleos rurales de la provincia de Valladolid.



PROGRAMA

L. LOCAL

P. PORTAL

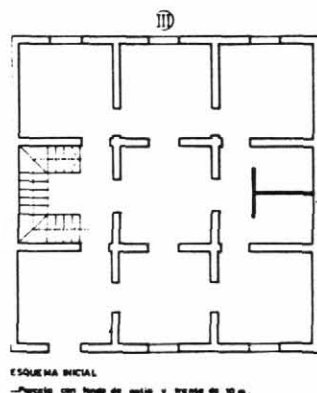
V. VESTIBULO

S. SALA

C. COCINA

D. DORMITORIO

B. BAÑO



## LAS COLONIAS DE LOS AÑOS 20-30

Dejando aparte las colonias obreras construidas por empresas industriales y el experimento de Arturo Soria en su Ciudad Lineal madrileña que no llegó a fragar, en España, la vivienda unifamiliar de alta densidad surge constituyendo una parte considerable de la ciudad, a partir de la Ley de Habitaciones Higiénicas y Baratas, en 1.911 y sobre todo a partir de su sucesora la Ley de Casas Baratas de 1.921 que se dirige al medio urbano y suburbano. Para entender el motivo de su construcción, hay que tener en cuenta dos aspectos que confluyen después de largo debate en las grandes ciudades en los primeros 20 años del siglo. Estos dos aspectos son: la preocupación por resolver el problema de la vivienda obrera y la consideración del crecimiento de la ciudad dentro de un plan regional.

E. Howard, impulsor a nivel teórico de estas concepciones, resuelve ambos aspectos con su Ciudad Jardín, casi autosuficiente, bien comunicada con la ciudad central, con integración de clases sociales, actividades variadas y en contacto con el campo, situada en lugares estratégicos según un plan regional. Las ideas de Howard difundidas, sobre todo, a partir de congresos, son importadas por Cipriano de Montoliu a España en 1.910. En España "Ciudad Jardín" hace referencia a suburbio-jardín ó colonia, y "ciudad satélite" a lo que Howard definía como ciudad-jardín. Esta confusión terminológica tiene que ver con la distancia que la teoría guardó con la práctica. Construir una ciudad satélite suponía una fuerte inversión en infraestructuras y equipamiento

El apartado anterior cumple el papel, dentro de nuestro análisis, de demostrar la existencia de una tradición en nuestro país muy importante y previa a las teorías de la Ciudad Jardín que van a tener una influencia decisiva en los desarrollos de viviendas unifamiliares y no solo fundamentalmente en España.

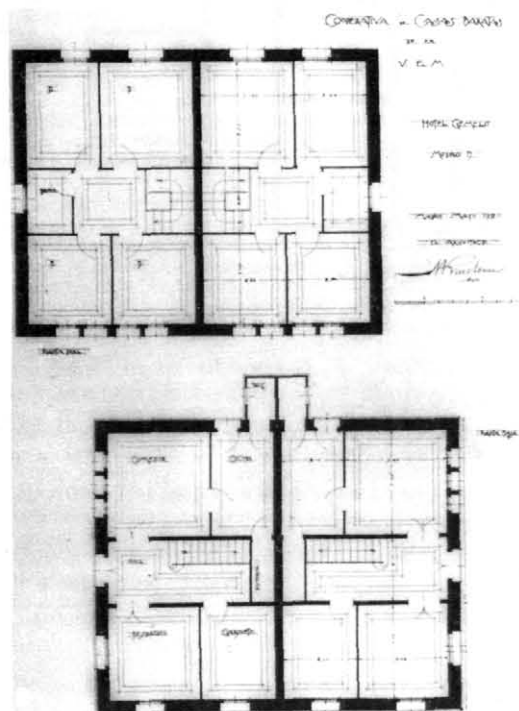
La necesidad de recuperar dicha tradición, no significa una minusvaloración de nuestras experiencias más inmediatas. Al análisis de dichas experiencias centradas fundamentalmente en las colonias de "hotelitos" de los años 20 y 30 y las promociones oficiales de los años 40 y 50 dedicamos los apartados posteriores.

Las colonias anteriores a la guerra civil, constituyen un ejemplo en gran escala, de promoción de viviendas populares realizadas con esta tipología y que han dotado de especial significado a determinados fragmentos de nuestras ciudades. Los barrios unifamiliares de promoción oficial de la postguerra, continúan fielmente la línea trazada por sus precedentes y la entroncan con el movimiento racionalista internacional. A partir de la década de los 60, y casi hasta el momento actual, desaparecen las promociones de viviendas económicas con este tipología, rompiéndose la larga tradición de construir viviendas unifamiliares adosadas.

que ni los entes oficiales ni privados podían permitirse. Sin embargo construir una colonia en el extrarradio - con infraestructuras pagadas por el Ayuntamiento era más económico y además suponía el abastecimiento de todos los solares entre la ciudad y la colonia.

Así, las colonias de los años 20 - surgen como una solución de compromiso entre la teoría de Howard, la política de la vivienda de Primo de Rivera y la tradición escasa, pero existente, de colonias industriales y el paralelismo, en cuanto a la localización, con los barrios obreros asentados en el extrarradio. En gran parte, las Colonias son consecuencia de la legislación de Casas Baratas, pues el estar sujetas a dicha legislación las eximía de las ordenanzas municipales. Por ello tiene especial relevancia lo que dicha legislación dicta en materia de ordenación urbanística y arquitectónica.

Las viviendas no pueden tener más de dos plantas. Pueden agruparse. La edificación ocupará entre  $1/2$  y  $3/4$  de la parcela. Altura mínima de la planta baja 3,6 m. y de la planta primera y sótano 3 m. En caso de no existir sótano, la planta baja tiene que estar 0,50 m. sobre el terreno y estar aislada de éste por una cámara de aire. Los dormitorios deben tener 20 m<sup>3</sup>. por persona. Para evitar la segregación social y al mismo tiempo mezclar los tipos de viviendas, no se permitirá sobrepasar en 40 el número de viviendas de cada grupo (indicaciones contenidas en el Reglamento de la ley de habitaciones higiénicas y baratas de 1.911).



Planta de las viviendas de la Colonia "V.E.M." Madrid, 1924  
Arq.: Ruiz Senen.



Planta de la cooperativa de viviendas de la "V.E.M."

Ejemplo de tipología años 20.

En el caso de la ley de Casas Baratas de 1.921 se limita también la altura a dos plantas, excepto las de equipamiento, pero se reducen las alturas de éstas a 3 m. en la planta baja, ó 3,6 m. si tiene tienda y 2,8 m. la planta primera. Si no hay sótano ni tienda, la planta baja estará a -- 0,20 m. sobre el terreno con garantías contra la humedad. Las dimensiones mínimas de las piezas interiores son las siguientes: Estar 40 m<sup>3</sup>., cocina 20 m<sup>3</sup>., dormitorio 1 cama 20 m<sup>3</sup>., de 2 camas 30 m<sup>3</sup>., de 3 camas 40 m<sup>3</sup>., - retretes 4,5 m<sup>3</sup>. y se limita el lado mayor del ropero o despensa a 1,50 m. para que no quepa una cama. Se recomienda también una gran pieza de estancia, comedor, cocina y sala de trabajo de 50 m<sup>3</sup>. Para conseguir los mismos efectos de integración de la colonia que en la ley anterior se prohibe construir grupos que estén a menos de 50 m. de otro grupo de casas baratas.

Respecto a las indicaciones más urbanísticas, la ley de 1.921, establecía que las casas aisladas tienen que estar a 6 m. mínimo de otra casa, 6 m. también en los linderos de otras propiedades, y 3,5 m. a los senderos, en cualquier caso. Las calles se deben ajustar al terreno y tendrán 15 m. las principales, 10 m. las adyacentes y 3 m. los senderos. Las calles principales dispondrán de 2 aceras laterales, cada una de 1/4 del ancho total, perfil transversal curvo para la recogida de aguas, y las adyacentes pueden recogerlo en el centro. La pendiente máxima de calles principales 5%, adyacentes y senderos 13%, y transversal mínima 0,5%. Los edificios ocupan como máximo un 25% de la parcela. Es obligatorio que dispongan los grupos de viviendas de recreo de niños y adultos y casas de baños, y además pueden tener: áreas libres, parques arbolados, pabellones de administración, de

enseñanza, reunión, biblioteca, casa-cuna, dispensario y puesto de incendios y socorro.

Como podemos observar, estas normas están en perfecta sintonía con las teorías higienistas del Movimiento Moderno y en realidad son una consecuencia de todos los estudios y programas que sobre viviendas económicas se venían haciendo desde el último cuarto de siglo XIX. Se debe recordar que la vivienda unifamiliar se plantea en la legislación de Casas Baratas como la más higiénica en contraposición de los bloques en viviendas plurifamiliares obreras mínimas y con patios de vecindad también mínimos, en muchos casos tipo corrala.

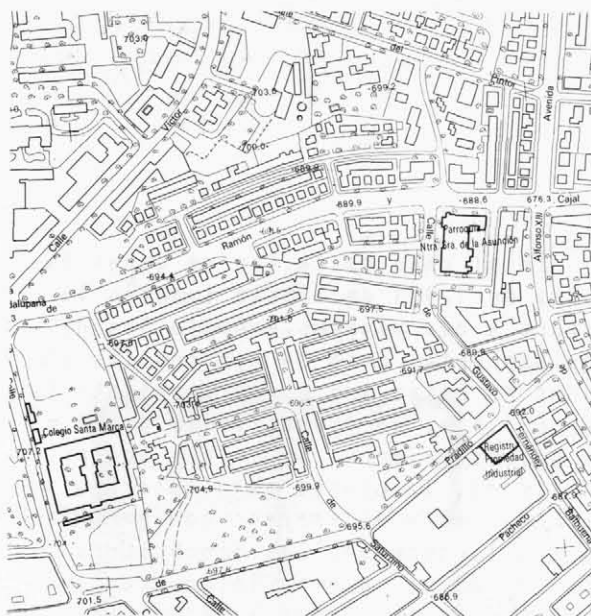
La ley de 1.921, con respecto a la de 1.911, reduce el volumen por economía, tanto en la altura de cada planta como en el volumen total de las habitaciones, y sin embargo en función del % de ocupación que permite, obliga a parcelas mayores. Como se puede apreciar es importante la distancia mínima entre viviendas pues además de asegurar las condiciones higiénicas, existe un concepto, entonces bastante arraigado, de la individualidad o independencia de cada familia como condición para la buena convivencia. El legislador no está pensando en ciudades satélites a juzgar por el número de viviendas y el equipamiento, aunque en la ley de 1.921 y según el equipamiento que autoriza prevé colonias más autosuficientes.

#### CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS DE UNA COLONIA.

Del análisis de varios ejemplos de colonias de esta época, se deducen una serie de constantes, basadas en la normativa legal anteriormente descrita, que llegan a configurar una auténtica

tipología edificatoria y urbana perfectamente identificable o reconocible - en la trama de nuestras ciudades. Haciendo abstracción de detalles arquitectónicos o elementos más locales, se constatan los siguientes rasgos como definitorios de estas colonias.

Respecto a la trama interna, el trazado interior de las colonias es muy variado. Se busca que las calles no sean rectas en una gran longitud y que se formen plazoletas cuadradas o circulares en el encuentro de las calles y éstas con relativa frecuencia son curvas. El perímetro de estos barrios es irregular, ajustándose a las primitivas propiedades. El viario se vuelca por lo general hacia el interior, dejando sin resolver los bordes. Con el paso del tiempo, en el que las colonias han sido rodeadas de edificación, esta configuración inicial ha colaborado a su aislamiento y adquirió el carácter de remanso urbano. Las manzanas son alargadas y estrechas y se suelen subdividir a lo largo de su eje longitudinal, dando lugar a dos tiras de parcelas con un frente que suele oscilar entre 6 y 12 metros. Las parcelas resultantes tienen un tamaño variable (entre 50 y 300 m<sup>2</sup>.) pero la media es de 100-150 m<sup>2</sup>. Las colonias en general carecen de equipamiento, - incluso comercial de uso diario. Este ha ido surgiendo en bajos comerciales de la periferia, o se han transformado algunas de las viviendas en parte o totalmente para dicho equipamiento. La densidad de este tipo de colonias oscila entre 30 y 50 viv/ha.



Colonia de Prosperidad (1929). Madrid.



Suelen darse varios tipos distintos de viviendas, de acuerdo con el tamaño de la parcela y sobre todo con la posición; las viviendas de los extremos de la manzana normalmente rematan a dos fachadas. El tipo más frecuente, especialmente en parcelas grandes, es el de la vivienda aislada, aunque también se dá el caso de adosadas en hilera, en estos casos siempre hay un intento de conformar un edificio virtual. En casi todas las colonias se denotan esfuerzos compositivos de ambiente exterior jugando con la relación entre edificios, con pequeños es tanques, simetrías y formas más o menos geométricas en los jardines y cerramientos.

Las viviendas en su interior son reducidas llegando a tener hasta 42 m. para 2 dormitorios aunque normalmente tienen 3 y aún más dormitorios. Se aprecia que para la superficie total los programas suelen ser muy amplios lo que se consigue a través de plantas muy estudiadas que han reducido en lo posible los espacios de circulación.

La planta de estas viviendas tiende a ser rectangular o cuadrada, evitando entrantes o salientes que redundan en la economía. La compacidad evita pérdida calorífica y por tanto ahorra en aislamiento y fachada para el mismo volumen, la cubierta es más sencilla y el volumen interior más fácilmente distribuible. Hoy día sin embargo no dan esa impresión cubista debido a los añadidos sucesivos, a la vegetación y al color de la pintura.

El sistema constructivo se basa en muros de carga de un pié o un pié y medios sin cámara de aire y sobre una pequeña cimentación. Las crujiás pueden ser transversales a la calle en viviendas generalmente pareadas o en hilera de poco frente, o paralelas a la calle para las aisladas o en hilera pero de frente ancho. Cuando las crujiás son dobles tienen de 3,6 a 4 m. y cuando son sencillas, de 6 a 7 m. de luz. La escalera más frecuente tiene forma de "L" y está adosada a la medianería ó a la fachada trasera. Los cerramientos de las parcelas son parte muy importante de la escena urbana: un peto infe-



Colonia Jardín (1927). Sevilla.



rior de fábrica, enfoscado y pintado, con machones con un remate decorativo, y los vanos cerrados con una cerrajería de hierro forjado o tubos metálicos entramados. Ello visualiza desde la calle los jardines privados y la presencia del arbolado.

Podríamos decir desde un punto de vista teórico y haciendo una síntesis de lo expresado anteriormente que en las colonias de los años 20 y principios de los 30 se aprecia una influencia, en cuanto a la concepción general de la agrupación, de los criterios compositivos y las tipologías edificatorias de los suburbios-jardín ingleses (E. Howard y sus continuadores B. Parker y R. Uwhin). Sin embargo, el retraso en poner en práctica en España, estas teorías, coincide con el desarrollo pleno del Movimiento Moderno y la preocupación por la vivienda higiénica y económica, dando como resultado de este entrecruzamiento, una versión autóctona más económica que sus predecesoras europeas, aunque manteniendo lo esencial en cuanto a trazados distribución y preocupaciones formales.

#### LAS PROMOCIONES OFICIALES DE POSTGUERRA (AÑOS 40 y 50)

La legislación de Casas Baratas y la construcción de colonias antes de la guerra crearon una fuerte tradición de vincular las viviendas económicas a las de tipo unifamiliar. En el período más fuerte de la autarquía, durante los años 40, la actividad promotora oficial se centra en el medio rural, las expectativas industriales eran muy pocas, a través fundamentalmente del Instituto Nacional de Colonización. Sin embargo en distintos núcleos urbanos y especialmente en los más destruidos por la guerra, se lleva a cabo una progresiva reconstrucción de viviendas siguiendo la fórmula de las Colonias años 20 pero sin poder ocultar -

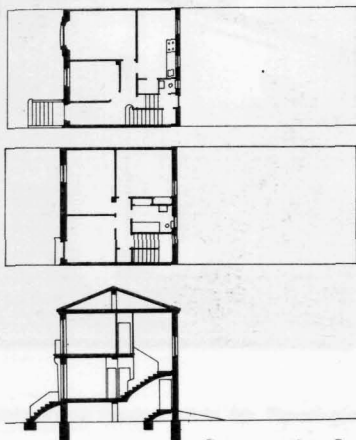
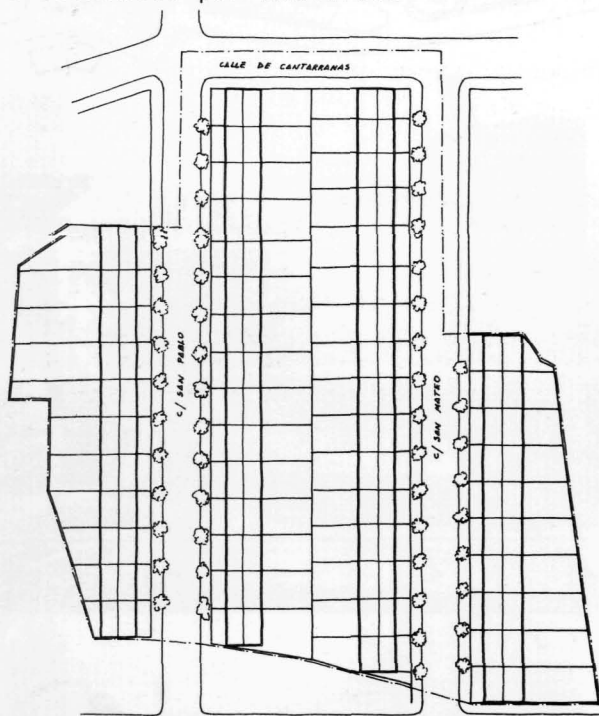
la influencia cultural del momento -- tanto en los trazados como en la tipología edificatoria. A partir de la segunda mitad de los años "50" la influencia racionalista es manifiesta. Así pues, podemos distinguir dentro de este tipo de promociones dos periodos diferenciados.

Las promociones de los años "40", se caracterizan por su aspecto de núcleo rural. Este carácter ruralista es una clara influencia de considerar los pueblos como comunidades solidarias y armónicas, junto con el hecho de que servían para dar alojamiento a inmigrantes del campo que de esta forma se sentirían más integradas según también la ideología dominante. Estas connotaciones tienen coincidencia con las teorías de la ciudad-jardín. Howard trató de asimilarse a núcleos rurales y concretamente medievales por motivos muy similares a lo que hemos definido líneas arriba, como la ideología oficial: resaltar lo entrañable, lo íntimo, lo pintoresco, lo armonioso y la integración con la naturaleza.



**Barrio Tercio Terol (años 40). Madrid.**

Estas promociones de los años "40" se configuran con un trazado interno ortogonal. Se abandonan las calles de perspectiva cerrada por curvatura, para así llegar a una mayor racionalidad que repercute en el mejor aprovechamiento del terreno y por tanto mayor economía y parcelas homogéneas. Sin embargo se jerarquizan las vías - distinguiendo entre el eje o los ejes principales que son más anchos y largos que las calles transversales que son más estrechas y cortas. La densidad alcanza en estas promociones, las 60 viviendas por hectárea.

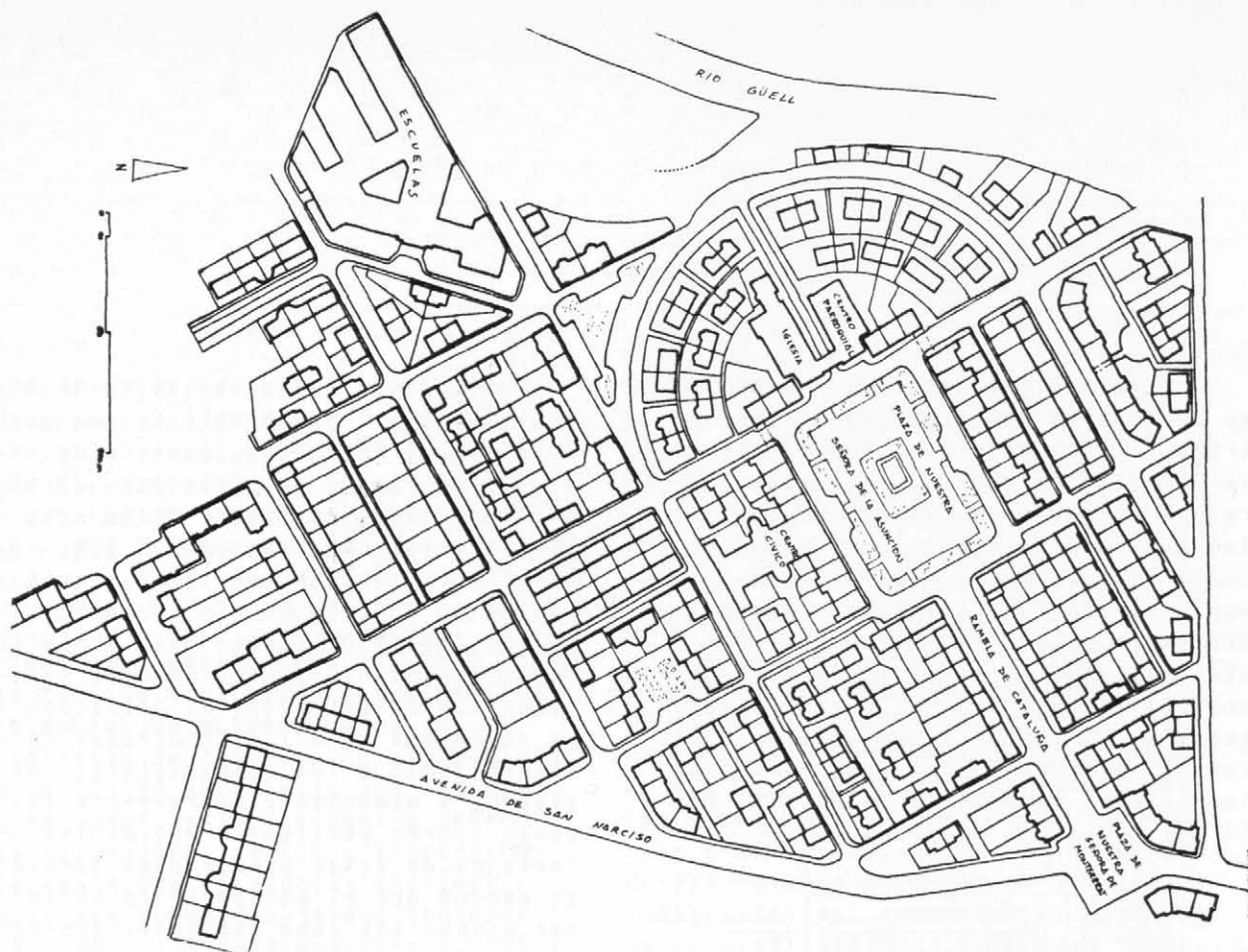


Cooperativa San Froilán (1950). León.

Calculando los porcentajes de ocupación del suelo a partir de una serie de ejemplos concretos, aparece de media de edificado de viviendas, alrededor de un 20%, edificado otros usos - 5%, zonas libres privadas un 35%, zonas libres públicas un 15% y viario - rodado un 25%. Un barrio racionalista de los años "50" tendrá unas proporciones muy distintas, reduciéndose las zonas libres privadas, el edificado de viviendas al utilizar bloques en altura junto a las unifamiliares, el viario, y aumentando enormemente las zonas libres públicas. Pero de los porcentajes de estas promociones también se deduce que el equipamiento suele ser escaso así como las zonas libres públicas que se limitan a algunas plazas y zonas de borde. Estas zonas libres públicas son suficientes al existir un alto porcentaje de privadas, y además las calles y plazas, con su tranquilidad característica son lugares de encuentro y juegos de niños. A diferencia de los barrios racionalistas posteriores de los "50" se comprueba que las zonas libres públicas son lugares de nadie, con escaso o nulo tratamiento y sin ningún mantenimiento, pudiendo llegar a la conclusión - de que en realidad no son zonas libres sino el negativo de lo ocupado que no ha merecido inversión alguna. Si los promotores no pueden afrontar la inversión en espacios públicos es mejor que sean privados, y no sólo para los afectados, sino para el resultado general.

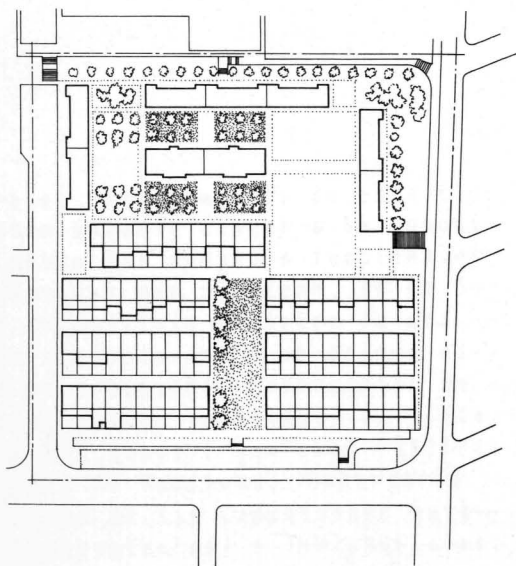
Las manzanas son estrechas y alargadas, con viviendas también en los testeros si las parcelas son algo más profundas. Las dimensiones de las parcelas varían de una colonia a otra, aunque dentro de cada una son prácticamente iguales. El frente suele ser de unos 5-6 m. y el fondo entre 12 y 18 m. Las viviendas ocupan alrededor de  $\frac{1}{3}$  a  $\frac{1}{2}$  de la parcela, es decir, un cuadrado de 5 x 5 m. que en dos alturas da unos 50 m<sup>2</sup>. construídos, de





Barrio San Narcís (1950). Gerona.





promedio. Las viviendas van -- adosadas y en general alineadas a la -- calle formando un bloque de fachada -- continua. En la mayoría de estas promo -- ciones existen calles peatonales trans -- versales a las rodadas de anchura y -- longitud variables para dar acceso a -- viviendas. Estas calles suelen estar -- arboladas, pero a veces son tan estre -- chas que no permiten una hilera de ár -- boles. Se evita este efecto contrapo -- niendo fachadas principales con facha -- das traseras de jardín, o dejando li -- bres los testeros para que aparezca so -- bre las tapias la vegetación del inte -- rior de la manzana, o los pequeños jar -- dines delanteros.



En los primeros años "50" se cons -- truyen algunas promociones que son de transición entre las descritas anterior -- mente y de las que se promovieron a -- partir de 1.955 de caracter ya total -- mente racionalista. Estas promociones se caracterizan fundamentalmente por -- la integración de la tipología unifam -- miliar y plurifamiliar en un mismo tra -- zado interno. Las unifamiliares van en tiras formando bloques virtuales que -- bien, simples o pareados, se combinan con los bloques de doble crujía pluri -- familiares y en muchos casos se ubican en el terreno con la misma aleatorie -- dad que ellos.



Poblado de finales años 50. Tipología mixta.

Estas promociones de los años 50, se configuran como agrupaciones aisla -- das, segregadas de la ciudad por su -- localización y por su composición. Es -- to último con la intención de fomentar la comunidad de barrio, disponiendo -- de un equipamiento elemental para con -- seguir una cierta autosuficiencia re -- sidencial. Los trazados responden a -- la concepción dominante en aquella épo -- ca, de la jerarquización del viario, creando macromananzas, resolviendo la accesibilidad a las viviendas, con fon -- dos de saco o peatonales. La introduc -- ción de la tipología mixta (bloques --

usualmente de 4 alturas y "tiras" de unifamiliares adosadas) supone un cambio sustancial respecto a las promociones de las anteriores décadas. Ello comporta una redefinición de los espacios libres y la escena urbana, y sobre todo una repercusión económica de todos los servicios e infraestructuras, al alcanzar con este tipo de tramas las 100 viviendas x hectárea.

Quizás sea, en este tipo de promociones de los años cincuenta donde se combinan de una forma todavía equilibrada, las distintas preocupaciones urbanísticas de afrontar los grandes crecimientos urbanos que se desarrollan en toda Europa a partir de 1.950. Alejadas de las concepciones de la ciudad jardín, estas promociones tienen un carácter plenamente urbano, en pleno auge racionalista, conformando una etapa significativa en la evolución de nuestro habitat y donde la tipología unifamiliar cumple un papel nuevo en relación con su utilización anterior. La agrupación siempre bajo la forma de una edificación lineal superando su concepción más individualizada, la reducción -a veces al mínimo- de jardines o patios y su localización en el trazado, fomentando el contraste con la edificación en altura, son aspectos significativos del cambio que se ha producido. El afán de rentabilizar al máximo las nuevas operaciones inmobiliarias, que a partir de los años 60, va a protagonizar mayoritariamente la iniciativa privada, hará desaparecer el carácter mixto de estas promociones, prescindiendo de la tipología unifamiliar. Durante veinte años, hasta 1.980, en los cuales se ha duplicado el patrimonio residencial, esta tipología de larga tradición ha sido la gran ausente.